



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade da contratação pública para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Almojarifado da Secretaria de Saúde da Prefeitura de Vargem Alta, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência

ETP Nº. 007/2025

Data da Elaboração: 20/03/2025

#### Secretaria/servidor responsável:

Secretaria Municipal de Saúde – Servidora: Jhennifer Dona Sabadini

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria de Saúde necessita de um imóvel adequado para a instalação do almoxarifado, garantindo um espaço seguro e estruturado para o armazenamento, controle e distribuição eficiente de insumos, materiais e equipamentos utilizados nas unidades de saúde do município.

Para assegurar a eficiência das operações logísticas e o correto acondicionamento dos itens, o imóvel deve atender aos requisitos de espaço, infraestrutura, acessibilidade e conformidade com as normas sanitárias e de segurança. Além disso, a localização estratégica é fundamental para otimizar o fluxo de recebimento e entrega dos materiais, reduzindo o tempo de resposta e garantindo o abastecimento contínuo das unidades de saúde.

A locação desse imóvel visa proporcionar melhores condições operacionais, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população e para a eficiência na gestão de recursos da Secretaria de Saúde.

### 2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deve estar localizado na região central do município de Vargem Alta, visto ser esta a de maior e melhor acesso a todas regiões do município, facilitando tanto a chegada assim como a distribuição dos materiais solicitados pelas unidades de saúde gerida pela Secretaria.

Disponibilidade de no mínimo 300m<sup>2</sup> de área construída privada, sem considerar as vagas de estacionamento;

Possuir áreas e condições que possibilitem o uso e a acessibilidade para carga e descarga de material e equipamentos;

Possuir no mínimo 02 banheiros; instalações elétricas e eletrônicas existentes de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes; instalações hidros sanitárias existentes deverão estar de acordo com as normas vigentes;

Pisos em boas condições e que possam suportar o fluxo de pessoas, material e equipamentos;

Espaço interno amplo e coberto protegido e livre de umidade com boa iluminação natural ou artificial para armazenamento de arquivos e movimentação de materiais e equipamentos pertencentes a Secretaria de Saúde;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Localização livre de alagamento e vazamentos.

### 3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade abordada neste estudo, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de prospectar e analisar soluções para a contratação pretendida, garantindo que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública, considerando conveniência, economicidade e eficiência. Nesse contexto, foi conduzida uma pesquisa na localidade de Vargem Alta, neste município, com a finalidade de identificar um imóvel adequado para a instalação e funcionamento do Almojarifado pertencente a Secretaria Municipal de Saúde.

Para estimar o valor locativo de imóvel destinado à instalação do Almojarifado no município de Vargem Alta, foi realizado parecer técnico pelo Setor da Engenharia, com base em metodologia utilizando o método comparativo de dados de mercado.

O levantamento considerou cinco imóveis com características semelhantes, localizados em áreas centrais de Vargem Alta-ES, e com uso comercial. Os dados analisados incluíram área útil, valor de locação e valor por metro quadrado. A média aritmética obtida a partir das amostras resultou no valor de R\$ 28,94/m<sup>2</sup>.

Considerando as opções disponíveis no mercado que atendem aos requisitos necessários para a instalação do Almojarifado e supram as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. Dentre as alternativas, destacamos a propriedade do Senhor Paulo Sérgio Cipriani Lopes, localizada na Avenida Tuffy David, nº 92, Centro, Vargem Alta-ES. Com base nessa média, foi atribuído ao imóvel avaliado (com área útil de 318,82 m<sup>2</sup>) o valor locativo mensal de **R\$ 9.226,65**. Esse valor foi definido como justo e compatível com os praticados no mercado local, considerando também a localização estratégica e a infraestrutura do imóvel.

Entretanto, o valor proposto pelo proprietário do imóvel avaliado para a locação foi de **R\$ 5.500,00 mensais**, o que representa um valor inferior ao estimado tecnicamente, demonstrando-se compatível e vantajoso para a administração pública, considerando os parâmetros de mercado.

A região onde o imóvel está localizado é caracterizada por boa infraestrutura urbana, presença de serviços comunitários, comércio variado e proximidade com órgãos públicos. A análise reforça a viabilidade da contratação com base em critérios técnicos objetivos, assegurando transparência e racionalidade à administração pública.

Considerando que no momento há inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em questão, bem como o preço pactuado, encontra-se compatível com o valor de mercado.

### 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades operacionais do almojarifado da Secretaria de Saúde, garantindo um espaço adequado para o armazenamento, controle e distribuição eficiente de insumos, materiais e equipamentos



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

destinados às unidades de saúde do município.

O imóvel deverá possuir infraestrutura compatível com as exigências de armazenamento, oferecendo segurança, ventilação adequada, acessibilidade e facilidade para carga e descarga de materiais. Além disso, deve estar localizado estrategicamente para otimizar a logística de distribuição, reduzindo custos operacionais e garantindo maior eficiência no abastecimento das unidades de saúde.

### **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Visto que, de momento, o almoxarifado da Secretaria de Saúde não possui sede própria, vislumbra-se a locação do imóvel por um período inicial de 12 (doze) meses, podendo conforme necessidade e conveniência ser prorrogado segundo disposição legal.

### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**9.226,65 (nove mil reais, duzentos e vinte seis reais e sessenta e cinco centavos)** mensal, estimando um valor total de **R\$ 110.719,80 (cento e dez mil, setecentos e dezenove reais e oitenta centavos)**.

### **7. PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A contratação pretendida será feita por meio de pagamento mensal.

### **8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se identificou a necessidade de realizar contratações correlatas, assim entendidas aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si.

### **9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A locação está contemplada no Plano Anual de Contratações da Secretaria Municipal de Saúde, visando a melhoria dos serviços públicos na área da saúde.

### **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

A locação do imóvel para o almoxarifado da Secretaria de Saúde pretende garantir um espaço adequado para o armazenamento e distribuição eficiente de insumos, assegurando a organização, preservação e disponibilidade contínua dos materiais. Com infraestrutura compatível e localização estratégica, busca-se otimizar a logística, reduzir custos operacionais e atender às normas sanitárias e de segurança. Essa solução contribuirá para a eficiência da gestão de estoque e para a melhoria dos serviços de saúde, garantindo abastecimento regular e ágil às unidades de atendimento.

### **11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

condições físicas para o bom funcionamento das atividades do almoxarifado durante a vigência do Contrato.

### 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação visa minimizar impactos ambientais, priorizando o imóvel com infraestrutura adequada, o que reduz a necessidade de reformas ou adaptações.

### 13. VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação mostra-se viável e razoável, diante da inexistência de imóvel público próprio ou disponível que atenda às exigências técnicas e normativas para o funcionamento do Almoxarifado, conforme verificado pela Secretaria Municipal de Saúde.

A escolha do imóvel proposto se deu após a realização de levantamento técnico e mercadológico, com emissão de parecer de avaliação por comissão especializada, atestando sua adequação à finalidade pública, bem como a compatibilidade de seu valor com os praticados no mercado local. O imóvel atende plenamente aos critérios funcionais, estruturais e de localização necessários ao serviço. Destaca-se ainda que o Almoxarifado encontra-se instalado neste imóvel desde o ano de 2022, o que contribui para a continuidade das atividades sem prejuízo, evitando a paralisação dos serviços e reduzindo os custos e transtornos decorrentes de uma possível mudança de sede.

Quanto à fundamentação legal, a contratação será processada sob a modalidade de **inexigibilidade de licitação**, com base no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que admite a inexigibilidade quando houver inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha.

A motivação da escolha do imóvel está ancorada na comprovação de inexistência de alternativas viáveis que atendam simultaneamente aos requisitos de estrutura física, localização estratégica e acessibilidade. Ressalta-se ainda que o valor proposto pelo proprietário (R\$ 5.500,00) é inferior ao valor estimado pela engenharia municipal (R\$ 9.226,65), demonstrando economicidade.

Portanto, a contratação é plenamente justificável, legal e vantajosa para a Administração, sendo recomendada a continuidade do processo.

\_\_\_\_\_  
Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR ANEXO I MAPA DE RISCO

FASE DE PLANEJAMENTO		
<b>RISCO 01:</b>	Estudo Técnico ou Termo de Referências mal redigido, com informações insuficientes ou excessivas, especificações mal definidas.	
<b>PROPABILIDADE (P)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta <b>PRODUTO ( P X I )</b>	
<b>IMPACTO (I)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta <b>ALTA</b>	
<b>ID</b>	<b>DANO</b>	
	Elaboração inadequada pode resultar na locação de um imóvel que não atenda plenamente às necessidades do almoxarifado, comprometendo a acessibilidade, estrutura física e segurança do serviço. Contratação antieconômica ou que não atende a necessidade da Administração.	
<b>ID</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	Reunião da Equipe de Planejamento para definir melhor suas demandas. Consulta técnica a órgãos reguladores para validar as exigências do imóvel antes da formalização do contrato.	Secretaria Municipal de Saúde- Setor de Planejamento.
<b>ID</b>	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	Revisão e adequação no processo de aquisição.	Secretaria de Saúde – Setor de Compras.
<b>RISCO 02:</b>	Recurso Orçamentário Insuficiente para Prestação de Serviços	
<b>PROPABILIDADE (P)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta <b>PRODUTO ( P X I )</b>	
<b>IMPACTO (I)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta <b>BAIXA</b>	
<b>ID</b>	<b>DANO</b>	
	Impossibilidade de pagamento para a contratação.	
<b>ID</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	Verificação do orçamento aprovado e disponível antes da realização da formalização da demanda.	Secretaria Municipal de Saúde.
<b>ID</b>	<b>AÇÃO DE CONTINGÊNCIA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	Em caso de inviabilidade financeira, avaliar opções de outros imóveis no mercado que possam atender às necessidades da Secretaria com menor custo, garantindo a manutenção dos serviços.	Secretaria Municipal de Saúde.
<b>RISCO 03:</b>	Quantitativos em excesso ou em quantidade insuficiente.	
<b>PROPABILIDADE (P)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta <b>PRODUTO ( P X I )</b>	
<b>IMPACTO (I)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta <b>ALTA</b>	
<b>ID</b>	<b>DANO</b>	
	Locação de um imóvel maior do que o necessário, resultando em gastos excessivos e subutilização do espaço. Locação de um imóvel menor do que o necessário, comprometendo o atendimento dos usuários, gerando superlotação e dificultando a execução das atividades do almoxarifado. Risco de necessidade de adequações ou mudanças estruturais, resultando em custos adicionais e possíveis atrasos no início ou continuidade dos serviços.	
<b>ID</b>	<b>AÇÃO PREVENTIVA</b>	<b>RESPONSÁVEL</b>
	Verificação e eventual adequação e planejamento das especificações por ocasião da elaboração do Estudo Técnico Preliminar e Termo de	Técnico elaborador do Termo de Referência.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

ID	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	Referência.	
	Revisar o Estudo Técnico Preliminar.	Técnico elaborador do ETP e Termo de Referência.

FASE DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR		
<b>RISCO 01:</b>	Atraso na fase de planejamento e seleção da Prestadora de Serviço.	
<b>PROPABILIDADE (P)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	<b>PRODUTO ( P X I )</b>
<b>IMPACTO (I)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta	<b>ALTA</b>
ID	DANO	
	Qualidade comprometida, ineficiência operacional, atrasos e custos elevados.	
ID	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
	Definir claramente e detalhadamente os requisitos do serviço, realizar levantamento de requisitos, entrevistas e questionários para garantir que todas as partes envolvidas compreendam e concordem com as expectativas, adotar processo de seleção rigoroso para escolher prestadores de serviços qualificados.	Secretaria Municipal de Saúde - Setor de Contratos
ID	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	Revisar os critérios para aquisição do serviço.	Secretaria de Saúde – Setor requisitante

FASE DE GESTÃO DO CONTRATO		
<b>RISCO 01:</b>	Contratação de Empresa que não tenha capacidade de prestar os serviços.	
<b>PROPABILIDADE (P)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	<b>PRODUTO ( P X I )</b>
<b>IMPACTO (I)</b>	<input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Alta	<b>MÉDIA</b>
ID	DANO	
	Prejuízo no atendimento aos usuários do CAPS; Impacto direto na qualidade dos serviços prestados, afetando a população atendida; Danos à Administração Pública.	
ID	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
	Avaliação da capacidade técnica da contratada, incluindo verificação de sua experiência em locação e gestão de imóveis para serviços públicos; Fiscalização eficiente dos fiscais e gestor do processo.	Secretaria de Saúde – Fiscal do Contrato
ID	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
	Aplicar as penalidades previstas em contrato, para que a contratada cumpra todas as demandas.	Secretaria de Saúde – Fiscal do Contrato

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**JHENNIFER DONA SABADINI**

GERENTE

GCCS - SESA - PMVA

assinado em 09/05/2025 11:07:43 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 09/05/2025 11:07:43 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por JHENNIFER DONA SABADINI (GERENTE - GCCS - SESA - PMVA)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-MRRGDF>